

## **Ejendomsselskabet Willemoesgade 23 ApS**

**Industriområdet 25**

**8732 Hovedgård**

**CVR-nr. 37 87 49 73**

## **Årsrapport for 2022/23**

**Opstillet uden revision eller review**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling den 07/06 2023

---

Kresten Anker Olesen  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. maj 2022 - 30. april 2023	8
Balance pr. 30. april 2023	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet Willemoesgade 23 ApS  
Industriområdet 25  
8732 Hovedgård

CVR-nr.: 37 87 49 73

Regnskabsperiode: 1. maj 2022 - 30. april 2023

Hjemsted: Horsens

### Direktion

Kresten Anker Olesen, direktør

### Revisor

Roesgaard  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 for Ejendomsselskabet Willemoesgade 23 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hovedgård, den 7. juni 2023

## Direktion

Kresten Anker Olesen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Willemoesgade 23 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet Willemoesgade 23 ApS for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 7. juni 2023

### Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Jens Roesgaard  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28681

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i fast ejendom og værdipapirer.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et underskud på kr. 137.586, og selskabets balance pr. 30. april 2023 udviser en egenkapital på kr. 652.362.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Willemoesgade 23 ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022/23 er aflagt i kr.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter vedligeholdelse, forsikring og skatter mv.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

## Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i pengeinstitutter.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.



## Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**Resultatopgørelse 1. maj 2022 - 30. april 2023**

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>177.275</b>	<b>101.321</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>(160.500)</u>	<u>152.187</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>16.775</b>	<b>253.508</b>
Finansielle indtægter		113	0
Finansielle omkostninger		<u>(195.253)</u>	<u>(191.895)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>(178.365)</b>	<b>61.613</b>
Skat af årets resultat	1	<u>40.779</u>	<u>(13.555)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(137.586)</u></b>	<b><u>48.058</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(137.586)</u>	<u>48.058</u>
		<b><u>(137.586)</u></b>	<b><u>48.058</u></b>

**Balance pr. 30. april 2023**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	12.000.000	12.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>12.000.000</b>	<b>12.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>12.000.000</b>	<b>12.000.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	8.032
Andre tilgodehavender		42.754	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		5.251	0
Periodeafgrænsningsposter		8.941	13.642
<b>Tilgodehavender</b>		<b>56.946</b>	<b>21.674</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>80.906</b>	<b>37.451</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>137.852</b>	<b>59.125</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>12.137.852</b>	<b>12.059.125</b>

**Balance pr. 30. april 2023**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		60.000	60.000
Overført resultat		592.362	729.948
<b>Egenkapital</b>		<b>652.362</b>	<b>789.948</b>
Hensættelse til udskudt skat		175.148	210.676
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>175.148</b>	<b>210.676</b>
Gæld til realkreditinstitutter		7.688.505	7.753.571
Deposita		96.300	61.200
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>7.784.805</b>	<b>7.814.771</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	69.116	69.116
Leverandører af varer og tjenesteydelser		262.769	262.528
Gæld til tilknyttede virksomheder		451.756	206.756
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.716.946	2.644.230
Periodeafgrænsningsposter		24.950	61.100
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.525.537</b>	<b>3.243.730</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>11.310.342</b>	<b>11.058.501</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>12.137.852</b>	<b>12.059.125</b>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. maj 2022	60.000	729.948	789.948
Årets resultat	0	(137.586)	(137.586)
<b>Egenkapital 30. april 2023</b>	<b>60.000</b>	<b>592.362</b>	<b>652.362</b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	kr.	kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat tidligere år	(40.779)	13.555
	<u>(40.779)</u>	<u>13.555</u>

## 2 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. maj 2022	10.175.313
Tilgang i årets løb	160.500
Kostpris 30. april 2023	<u>10.335.813</u>
Værdireguleringer 1. maj 2022	1.824.687
Årets værdireguleringer	(160.500)
Værdireguleringer 30. april 2023	<u>1.664.187</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2023</b>	<u><b>12.000.000</b></u>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Tomgangslejen er fastlagt til 10 % af lejeindtægterne.

Inflation er fastsat til 2%

Driftsomkostningerne udgør mellem 40 % og 50 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør mellem 1 % og 5 % af lejeindtægterne.

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. april 2023 er der anvendt afkastkrav på 3,75 %.

## Noter til årsrapporten

### 2 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	(0,50)% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	3,25	3,75	4,25
Dagsværdi	9.275.742	12.000.000	16.564.934
Ændring i dagsværdi	(2.724.258)	0	4.564.934

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. maj 2022	Gæld 30. april 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	7.753.571	7.688.505	69.116	7.343.505
Deposita	61.200	96.300	0	0
	<b>7.814.771</b>	<b>7.784.805</b>	<b>69.116</b>	<b>7.343.505</b>

### 4 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet FOAPS Ejendomme ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.684 tkr., er der givet pant i ejendommen Willemoesgade 23, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2022 udgør 12.000 tkr.